

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wülfrath

- **Mehrgenerationenhaus mit Wintergarten & großem Garten in ruhiger Lage von Wülfrath**



Objekt-Nr. OM-434455

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **575.000 €**

42489 Wülfrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	652,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Wülfrath bietet mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen außergewöhnlich viel Platz für Familien, mehrere Generationen, Wohnen und Arbeiten oder Wohnen und Vermieten.

Das Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils mit etwa 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, so dass flexible Nutzungsmöglichkeiten bestehen – ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenlösung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der über die gesamte Breite des Wohnzimmers verläuft und einen wunderschönen Blick in den nach Süden ausgerichteten Garten bietet. Hier entsteht ein heller und gemütlicher Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Der große Garten mit Teichanlage und Kois, Terrasse und viel Grün bietet ideale Voraussetzungen zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt neben zwei praktischen Abstellräumen über eine Sauna, einen Partykeller und einen Hauswirtschaftsraum.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2021 modernisiert.

Durch die vorhandene Abgeschlossenheitserklärung der beiden Wohnungen ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Diese Immobilie ist von Privat und somit OHNE Maklergebühren!!!!

Sehr geehrte Makler/innen, bitte sehen Sie unbedingt von Nachfragen bezüglich einer Vermarktung der Immobilie ab, wir verbitten uns das ausdrücklich und haben keinerlei Interesse daran!

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 652 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

1. & 2. OG: vier Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder & ein Balkon mit Zugang zum Garten

Erdgeschoß: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Kachelofen im Wohnzimmer, davor ein großer Wintergarten über die gesamte Hausbreite

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- großzügiger Wintergarten (2021 erneuert)
- großer Garten mit Gartenteich und Kois
- große Terrasse
- ausgebauter Dachbereich mit zusätzlichen Zimmern
- Kachelofen im Wohnzimmer
- vollständig unterkellert
- Sauna mit Saunadusche
- Partykeller und Hobbyräume

- Hauswirtschaftsraum

Parkmöglichkeiten: eine Grage und zwei Stellplätze auf dem Grundstück

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Wülfrath, einer attraktiven Stadt im Städtedreieck zwischen Düsseldorf, Wuppertal und Essen.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Über die A535, A46 und A3 erreichen Sie schnell:

- Wuppertal (ca. 20 Minuten)
- Essen (ca. 25 Minuten)
- Düsseldorf (ca. 30 Minuten)

Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohngebiete und eine familienfreundliche Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte
- Kindergärten und Schulen
- Sport- und Freizeitangebote.

Die Innenstadt von Wülfrath ist nur etwa 800 Meter entfernt.

Auch Schulen sind bequem erreichbar:

Grundschule Lindenstraße: ca. 170 m

Städtisches Gymnasium Wülfrath: ca. 300 m

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,33 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Wintergarten von Rückseite



Teich mit großen Kois

# Exposé - Galerie



Garten im Herbst



Außentreppe zum 1. OG

# Exposé - Galerie



Blick WZ EG in Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten mit Schuppen

# Exposé - Galerie



Garten



Haus und Garten

# Exposé - Galerie



Blick über das Grundstück



Blick über das Grundstück

# Exposé - Galerie



Gartenansicht mit Wintergarten



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Ofen vom Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Eßzimmer EG



Flur EG



Ofen von Flurseite EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Blick aus Küche 1.OG



Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Eßzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Masterbad 1. OG



Gästebad/Bad für 3.OG



1. Zimmer 3. OG

# Exposé - Galerie



2. Zimmer 3.OG



Hauswirtschaftsraum



Partykeller

# Exposé - Galerie



Sauna



Saunadusche im Keller

# Exposé - Galerie



Terrasse/Aufstellpoolplatz



Aufstellpool im Garten



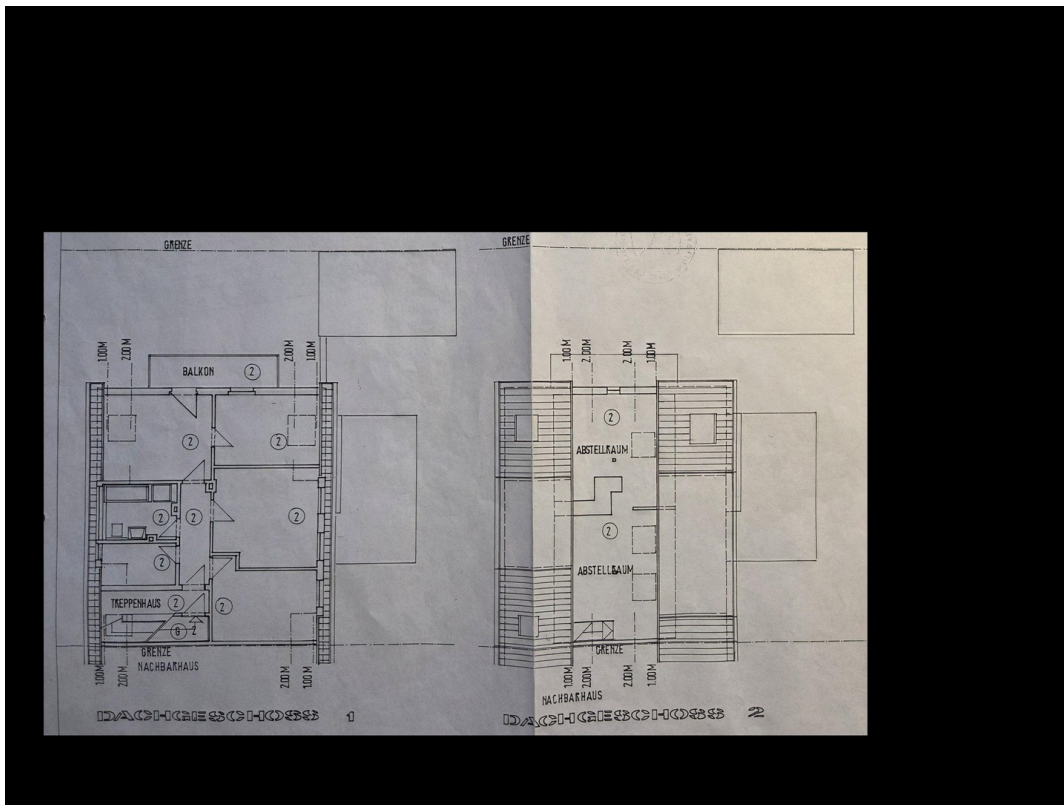
Gartenschuppen und Garage

# Exposé - Galerie

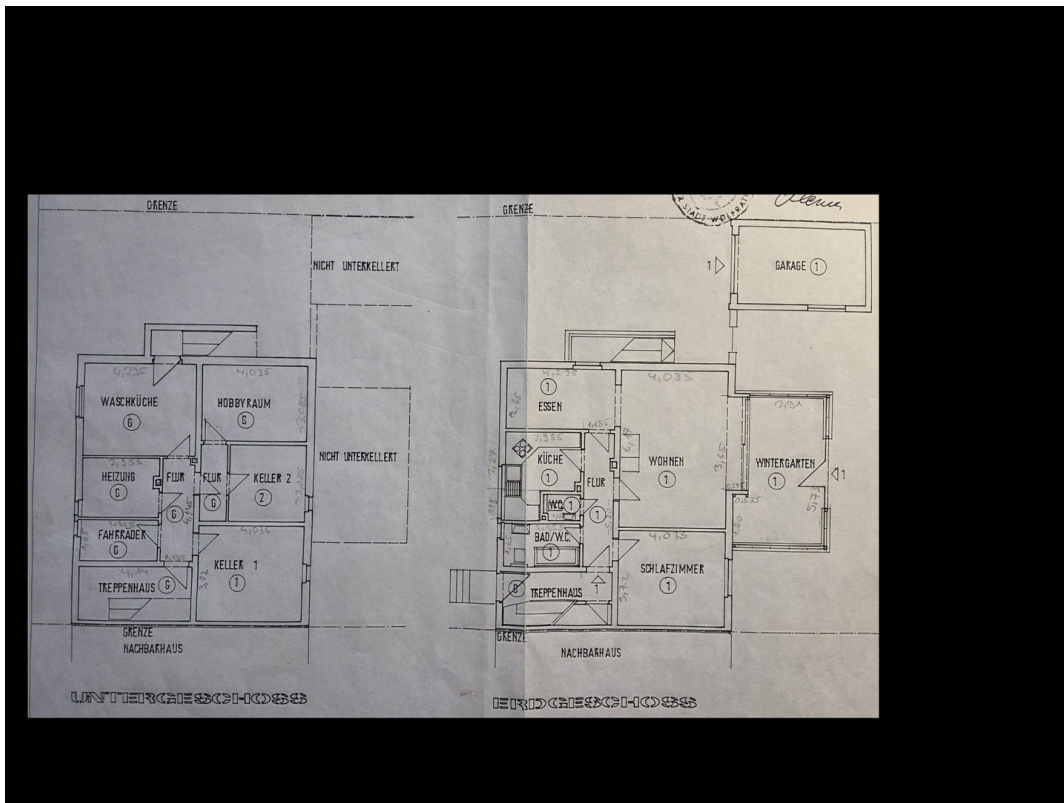


Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG & DG



Grundris EG & Keller